

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

Majandusaasta algus **01.01.2011**
Majandusaasta lõpp **31.12.2011**

Ärinimi **AS Uuemõisa Invest**
Registrikood **10043527**

Tänava nimi **Karja 27A**
Linn **Haapsalu**
Postisihthumber **90502**
Maakond **Lääne maakond**

Telefon **+372 47 35030**
Faks **+372 47 33996**
E-posti aadress **kek@kek.ee**

Sisukord

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne	3-4
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7-8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamisalused	10-13
Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	14-19
Lisa 1 Raha	20
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 3 Maksunõuded ja kohustused	20
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	21
Lisa 5 Varud	21
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	21
Lisa 7 Tütarettevõtted	22
Lisa 8 Sidusettevõtted	23
Lisa 9 Muud aktsiad ja väärtpaberid	23
Lisa 10 Pikaajalised nõuded	24
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	25
Lisa 12 Materiaalne põhivara	26
Lisa 13 Immateriaalne põhivara	27
Lisa 14 Lühiajalised laenukohustused	27
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 16 Muud võlad	27
Lisa 17 Saadud ettemaksed	28
Lisa 18 Pikaajalised laenukohustused	28
Lisa 19 Kapitalirent	29
Lisa 20 Kasutusrent	29
Lisa 21 Tingimuslikud kohustused	30
Lisa 22 Sihtfinantseerimine	30
Lisa 23 Aktsiakapital	30
Lisa 24 Müügitulu	31
Lisa 25 Muud äritulud ja –kulud	32
Lisa 26 Kaubad, tooraine, materjal ja teenus	32
Lisa 27 Mitmesugused tegevuskulud	33
Lisa 28 Tööjõukulud	33
Lisa 29 Tehingud ja saldod seotud osapooltega	34

Lisatud dokumendid

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

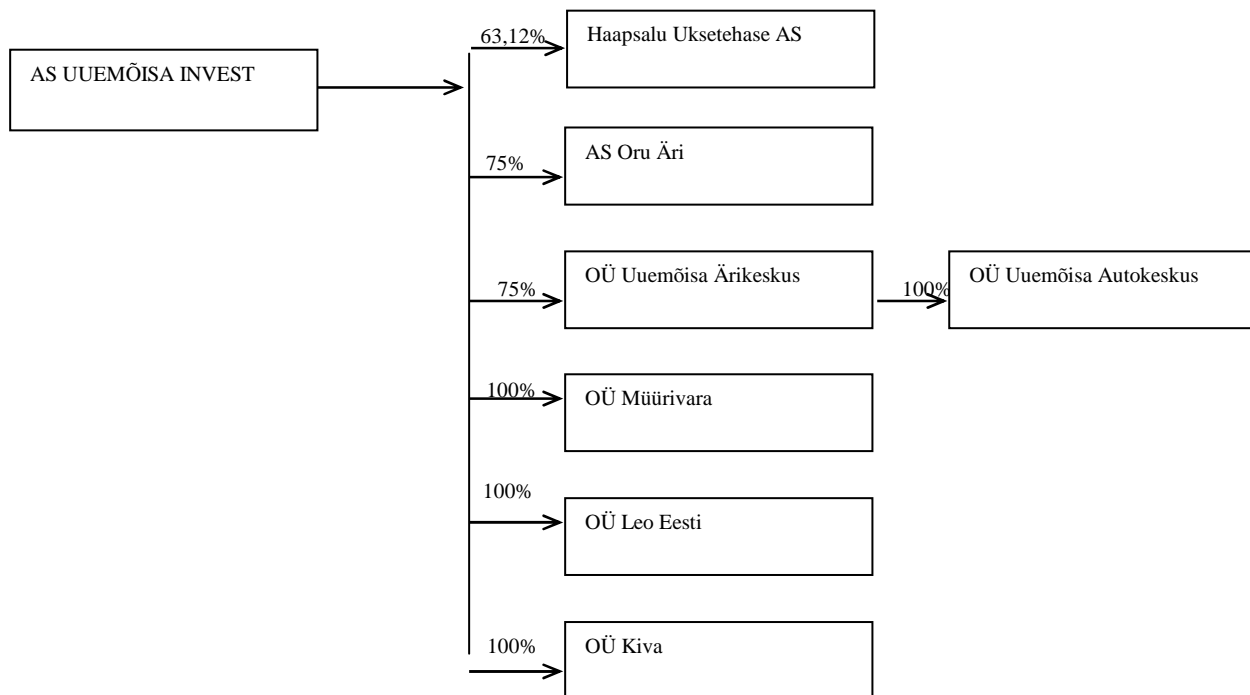
Emaettevõtte 2011.a. aruandeaasta müügitulu kuni kümne suurema tegevusala järgi

Sõltumatu audiitori aruanne

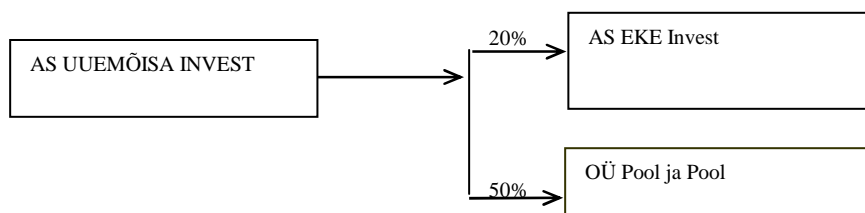
Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

AS Uuemõisa Invest (edaspidi emaettevõtte) kontserni kuulus 31.12.2011.a. seisuga 7 tütarettevõtet ja 2 sidusettevõtet.

Kontserni struktuur



AS Uuemõisa Invest sidusettevõtted



Aruandeaastal toimusid kontserni struktuuris järgmised muudatused:

- 1) tütarettevõtte OÜ Tagalaht ühines emaettevõttega, ühinemise bilansipäev 01.11.2011.a.
- 2) tütarettevõtte OÜ Tormit võõrandati 14.11.2011.a.

Emaettevõtte peamine tegevusala on investeerimistegevus ja enda kinnisvara üürile andmine. Kontserni ettevõtete põhitegevusalad on kirjeldatud lisas 7 *Tütarettevõtted* ja lisas 8 *Sidusettevõtted*. Kontserni kuuluvate äriühingute tegevusvaldkondades majandusaastal olulisi muudatusi ei toimunud.

Peamised suhtarvud	2011.a.	2010.a.
Käiberentaablus	8,15%	-16,45% (puhaskasum/müügitulu)
Ärikasumimarginaal	0,05%	-13,89% (ärikasum/äritulud)
Omakapitali rentaablus	5,24%	- 7,10% (puhaskasum/perioodi keskmine omakapital)
Aktivade rentaablus	4,20%	- 5,62% (puhaskasum/perioodi keskmised aktivad)
Omakapitali määär	81,72%	78,62% (omakapital/aktiva kokku)
Võlakordaja(kordades)	0,18	0,21 (kohustused kokku/aktiva kokku)
Lühiajaliste kohustuste katte- kordaja (kordades)	2,03	1,72 (käibevarad/lühiajalised kohustused)

2011. aastal saavutas kontsern olulise muudatuse majandustulemustes kui pärast mitut järjestikust langusaastat käive kasvama hakkas. Kontserni konsolideeritud käive oli 11,5 miljonit eurot (2010 a. 7,8 miljonit eurot), kasvades 2010. aastaga võrreldes 3,7 miljoni euro võrra. Majandusaasta lõpetati kasumiga 0,9 miljonit eurot (2010.a. kahjum 1,2 miljonit eurot).

Kontserni omakapital kasvas võrreldes eelneva aastaga 0,8 miljoni euro võrra ja on aruandeaasta lõpul 18,2 miljonit eurot.

Kontserni kohustused kokku moodustasid aruandeaasta lõpuks 4,1 miljonit eurot, kahanedes 2010.aastaga võrreldes 0,6 miljoni euro võrra.

Seega 2011. aastal kontserni majandustegevus küll elavnes, kuid eelnevate aastate majanduses valitsenud ebastabiilsus andis tunda ka aruandeaastal ning kontserni ettevõtted ei ole veel saavutanud majanduskriisi eelset taset.

Kontserni ettevõtete tulemusi mõjutab sesoonsuse faktor. Rehvimüügi mahud on tavaliselt sügisel ja kevadel suuremad kui suvel ja talvel, avatäidete valmistamise mahud on väiksemad talvel.

Kontserni suuremad eksporditurud asuvad Soomes, Rootsis, Norras, Lätis ja Leedus (vt *.lisa 24 Müügitulu*). Kontserni ekspordi ja impordi tehingud klientidega ja tarnijatega on valdavalt eurodes, mistõttu valuutakursi risk on madal.

Ettevõtete pikaajaliste laenude intressimäär on seotud EURIBORiga, mis 2011.a. jätkuvalt langes ning jäi suhteliselt madalale tasemele.

Laenuprojektid on suutelised oma finantskohustusi teenindama.

Tervikuna võib kontserni finantsseisundit hinnata jätkuvalt stabiilseks ja kontserni liikmete majandustegevust uutele majandustingimustele vastavaks.

2012.a. majandustegevuse prognoose tehes on arvestatud eelneval majandusaastal alanud käibe tõusuga ja kontserni ettevõtetele prognoositakse majanduskasvu.

2012. aasta peamine eesmärk on eelkõige äritegevuse kasumlikkuse kasv.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Konsolideeritud bilanss**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	<i>Lisa</i>
AKTIVA (vara)			
Käibevara			
Raha	465 674	579 988	1
Nõuded ja ettemaksed	3 428 536	3 392 210	2,3,4
Varud	2 098 969	1 734 951	5
Käibevara kokku	5 993 179	5 707 149	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10 469 605	10 044 009	6,8,9,10
Kinnisvarainvesteeringud	2 720 155	2 736 250	11
Materiaalne põhivara	3 095 419	3 580 185	12
Immateriaalne põhivara	19 116	35 675	13
Põhivara kokku	16 304 295	16 396 119	
AKTIVA (VARAD) KOKKU	22 297 474	22 103 268	
PASSIVA (kohustused ja omakapital)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 746 546	2 007 724	14,18
Võlad ja ettemaksed	1 211 706	1 313 691	3,15,16,17
Lühiajalised kohustused kokku	2 958 252	3 321 415	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	1 103 858	1 403 784	
Muud pikaajalised võlad	13 422	0	
Pikaajalised kohustused kokku	1 117 280	1 403 784	18
Kohustused kokku	4 075 532	4 725 199	
Omakapital			
Vähemusalus	1 391 472	1 296 920	
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	16 830 470	16 081 149	
Aktsiakapital (nimiväärtuses)	136 000	135 812	23
Ülekurss	1 812 822	1 812 822	
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	13 978 901	15 195 894	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	838 835	-1 127 291	
Omakapital kokku	18 221 942	17 378 069	
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	22 297 474	22 103 268	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	<i>Lisa</i>
Müügitulu	11 451 687	7 776 769	24
Muud äritulud	38 928	17 250	25
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-45 276	-22 184	
Kapitaliseeritud väljaminekud omatarbeks põhivara valmistamisel	80	0	
Kaubad, tooraine, materjal ja teenused	-7 455 156	-4 904 350	26
Mitmesugused tegevuskulud	-597 593	-552 064	27
Tööjõu kulud	-2 751 614	-2 315 618	28
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-625 310	-686 216	11,12,13
Muud ärikulud	-10 417	-394 087	25
Ärikahjum(-kasum)	5 329	-1 080 500	
Finantstulud ja -kulud			
finantstulud ja -kulud investeringuult tütarettevõttesse	20 251	185	
finantstulud ja -kulud investeringuult sidusettevõttesse	830 532	94 816	8
finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	761	1 686	9
intressikulud	-93 548	-88 225	
muud finantstulud ja -kulud	170 062	-206 730	
Kokku finantstulud ja -kulud	928 058	-198 268	
Kasum enne maksustamist	933 387	-1 278 768	
Tulumaks	0	-329	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	933 387	-1 279 097	
sh. Emaettevõtte omanike osa kasumist (kahjumist)	838 835	-1 127 291	
Vähemusosanike osa kasumist (kahjumist)	94 552	-151 806	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 (eurodes)

	2011	2010	<i>Lisa</i>
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	933 387	-1 279 097	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	625 310	686 216	<i>11,12,13</i>
Rahajäägi muutus ettevõtete ühendamisest ja soetamisest	-211	13 559	
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-20 638	3 861	<i>12,25</i>
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	2 587	0	<i>11,25</i>
Kahjum nõudeõiguse mahakandmisest	33 544	808 644	
Kasum(kahjum) finantsinvesteeringutest tütarettevõttesse	-20 251	2 803	
Kasum finantsinvesteeringutest sidusettevõttesse	-830 532	-94 816	<i>8</i>
Kasum (kahjum) muudest finantsinvesteeringutest	-761	-1 686	<i>9</i>
Intressitulu	-202 710	-217 280	
Intressikulu	92 663	86 726	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	291 871	-241 711	
Varude muutus	-366 426	-50 607	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-19 325	436 720	
Makstud intressid	-90 893	-92 620	
Kokku rahavood äritegevusest	427 615	60 712	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-65 566	-86 926	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	29 745	25 417	<i>12</i>
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-57 022	-11 920	<i>11</i>
Kinnisvarainvesteeringute parenduskulude väljamaksed	0	-1 109	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 703	0	
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	0	-15	
Laekunud sidusettevõtete müügist	0	350 000	
Antud laenud	-747 442	-937 715	
Antud laenude tagasimaksed	499 588	937 673	
Laekunud intressid	194 613	133 371	
Laekunud dividendid	177 792	0	<i>8</i>
Kokku rahavood investeerimistegevusest	35 411	408 776	<i>1</i>

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
 (eurodes)

	2011	2010	<i>Lisa</i>
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 176 970	1 070 289	
Laenude tagasimaksed	-1 530 566	-1 360 153	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-64 225	96 045	<i>19</i>
Sissemaks osakapitali	2	0	
Makstud dividendid	-159 521	-32 713	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-577 340	-418 622	
Rahavood kokku	-114 314	50 866	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	579 988	529 122	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-114 314	50 866	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	465 674	579 988	<i>1</i>

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Omakapital kokku
31.12.2009	135 812	1 812 822	63 912	15 195 894	17 208 440	1 450 147	18 658 587
Vähemusaluse muutus						-1 421	-1 421
Aruandeaasta puhaskasum				-1 127 291	-1 127 291	-151 806	-1 279 097
31.12.2010	135 812	1 812 822	63 912	14 068 603	16 081 149	1 296 920	17 378 069
Dividendide jaotamine				-89 514	-89 514		-89 514
Emiteeritud aktsiakapital	188			-188	0		0
Aruandeaasta kasum				838 835	838 835	94 552	933 387
31.12.2011	136 000	1 812 822	63 912	14 817 736	16 830 470	1 391 472	18 221 942

Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Uuemõisa Invest kontserni 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

AS Uuemõisa Invest kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

01.01.2011.a. ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on seisuga 1. jaanuar 2011 teostatud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestus, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest ümberarvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Arvestuspõhimõtted ja esitusviisid

Käesoleva aruande koostamisel kasutatud arvestusprintsüübid ja esitusviisid on võrreldavad eelmise majandusaasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusprintsüüpide ja esitusviisidega.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne sisaldab AS Uuemõisa Invest ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine emaettevõtte aruande perioodist. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühiseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtete varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll kontserni üle läks ning konsolideerimine lõpetati alates kuupäevast, mil kontserni valitsev mõju või ühine kontroll investeringu objekti üle katkes.

Kõik emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud, kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes elimineeritud.

Vähemusosaluse osa ehk kontsernile mitte omistatav osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Raha ja selle ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ning nõudmiseni hoiuseid.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvarad ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumus, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantsvarad kajastatakse edaspidi bilansis rakendades korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit, s.o. algses soetusmaksumus, mida on vajadusel korrigeeritud põhiosa tagasimaksetega (laenude puhul), väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalike allahindlustega (ebatõenäoliselt laekuvate finantsvarade puhul).

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjate tasumata arved, mille maksmine on ebatõenäoline, kantakse kuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Varud

Ostetud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb nende soetamisega seotud otsestest väljaminekutest.

Üksikult eristatavate varude objektide puhul kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit, kus lähtutakse soetusmaksumuse kindlaksmääramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Lõpetamata toodang ja valmistoodang on kajastatud arvestuslikus omahinnas, mis arvestab tegelikke tootmiskulusid.

Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse varude kuludesse kandmisel kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit.

Tütarettevõtete kajastamine emaettevõtte konsolideerimata finantsaruandes

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontroll on üle 50% tütarvõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarvõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest.

Tütarettevõtete aktsiad või osad on emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatud kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Sidusettevõtete kajastamine emaettevõtte konsolideerimata finantsaruandes

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, milles omatakse hääleõigusega aktsiatest või osadest 20 kuni 50%.

Investeeringud sidusettevõtete aktsiatesse ja osadesse on kajastatud emaettevõtte aruandes soetusmaksumuses.

Konsolideeritud aruannetes kajastatakse sidusettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Pikaajalised investeeringud muudesse aktsiatesse ja väärtpaberitesse

Muudeks pikaajalisteks finantsinvesteeringuteks on loetud investeeringud, milles ettevõttel ei ole kontrolli või olulist mõjuvõimu. Pikaajalisi investeeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil, välja arvatud investeeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Pikaajalised investeeringud aktsiatesse, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Saadud dividendid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast 1,5 - 5% aastas, maad ei amortiseerita.

Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real *Põhivara kulum ja väärtuse langus*.

Kinnisvaraobjekti ehitus- ja parendustööde kulud kajastatakse kuni ehitustegevuse lõpetamiseni kinnisvarainvesteeringute bilansikirjel alajaotuses *Lõpetamata ehitised ja ettemaksud*.

Kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärgi muutumisel on vara bilansis ümberliigitatud.

Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse materiaalse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus on suurem kui 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse nende kasutusse võtmisel kuluks.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad eluead, võetakse need komponendid arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast alljärgnevalt:

hooned, ehitised	1,5 - 15%
masinad ja seadmed	5 - 40%
muu inventar, tööriistad ja sisseseade	15 - 40%
maad ei amortiseerita.	

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär on 5-25% aastas.

Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi tingimustel kasutatav vara on bilansis arvele võetud põhivarana soetusmaksumuses, mida amortiseeritakse üldises korras lähtudes nende eeldatavast kasulikust tööeast. Samaaegselt kajastatakse nimetatud vara tasumata summat kohustusena ning osamakseid selle kohustuse vähenemisenä.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides teenuste osutamisega kaasnevate kulutustega.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpangas fikseeritud vahetuskurss.

Välisvaluutas fikseeritud vara ja kohustused on seisuga 31.12.2011 ümber hinnatud eurodesse bilansipäeva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslikeks kohustusteks liigitatakse need kohustused, mille teostumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne.

Lubadused, tagatised ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisa 21 *Tingimuslikud kohustused*.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. (vt. Lisa 21 *Tingimuslikud kohustused*)

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude kajastamisel on rakendatud kaudmeetodit, mille puhul on korrigeeritud aruandeperioodi kasumit

- mitterahaliste majandustehingute mõjuga,
- äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutusega,
- investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Seotud osapoolteks on:

- AS-i Uuemõisa Invest kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud ja neile kuuluvad ettevõtted
- sidusettevõtted

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011.a. ja aruande koostamise päeva 18. mai 2012.a. vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded**Emaettevõtte konsolideerimata bilanss**

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
AKTIVA (vara)		
Käibevara		
Raha	79 404	247 637
Nõuded ja ettemaksud	2 962 389	2 809 986
Nõuded ostjate vastu	8 376	14 404
Maksude ettemaksud ja tagasinõuded	0	1 655
Muud lühiajalised nõuded	2 954 013	2 795 156
Varud	458 884	273 789
Müügiks ostetud kaubad	810	810
Müügiotel kinnistud	458 074	272 979
Käibevara kokku	3 500 677	3 331 412
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 183 345	4 387 586
Tütarettevõtete aktsiad või osad	2 380 923	2 418 416
Sidusettevõtete aktsiad või osad	161 121	161 121
Muud aktsiad ja väärtpaberid	38 493	37 732
Pikaajalised nõuded	1 602 808	1 770 317
Kinnisvarainvesteeringud	2 255 782	2 246 190
Materiaalne põhivara	147 345	145 224
Maa (jääkmaksumuses)	3 835	3 835
Ehitised (jääkmaksumuses)	137 506	140 499
Masinad ja seadmed (jääkmaksumuses)	3 843	0
Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	2 161	890
Immateriaalne põhivara	546	0
Põhivara kokku	6 587 018	6 779 000
AKTIVA (VARAD) KOKKU	10 087 695	10 110 412

Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
 (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	1 280 157	1 287 626
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	227 473	222 921
Võlad ja ettemaksud	231 797	468 333
Võlad tarnijatele	7 994	14 366
Võlad töövõtjatele	80 621	71 778
Maksuvõlad	10 775	0
Muud võlad	89 778	340 642
Saadud ettemaksud	42 629	41 547
Lühiajalised kohustused kokku	1 739 427	1 978 880
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	831 780	892 822
Pikaajalised kohustused kokku	831 780	892 822
Kohustused kokku	2 571 207	2 871 702
Omakapital		
Aktsiakapital (nimiväärtuses)	136 000	135 812
Ülekurss	1 812 822	1 812 822
Kohustuslik reservkapital	63 912	63 912
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 487 846	5 531 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 908	-305 781
Omakapital kokku	7 516 488	7 238 710
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	10 087 695	10 110 412

Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
 (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	215 630	202 181
Muud äritulud	1 788	0
Kaubad, materjal ja teenused	-32 963	-48 651
Mitmesugused tegevuskulud	-134 555	-144 176
Tööjõu kulud	-278 072	-264 460
Palgakulu	-209 787	-198 420
Sotsiaalmaksud	-68 285	-66 040
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-42 217	-33 839
Muud ärikulud	-4 248	-5 607
Ärikahjum/kasum	-274 637	-294 552
Finantstulud ja -kulud		
finantstulud ja -kulud investeringuult tütarettevõttesse	3 919	19 286
finantstulud ja -kulud investeringuult sidusettevõttesse	177 792	230 276
finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	761	1 686
intressikulud	-70 566	-62 468
muud finantstulud ja -kulud	-178 639	-199 681
Kokku finantstulud ja -kulud	290 545	-10 901
Kasum enne maksustamist	15 908	-305 453
Tulumaks	0	-328
Aruandeaasta kahjum (kasum)	15 908	-305 781

Emettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
 (eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	15 908	-305 781
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	42 217	33 839
Rahajäägi muutus ettevõtete ühendamisest	9	5 740
Kahjum põhivaramüügist ja mahakandmisest	550	536
Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist	2 037	0
Kasum finantsinvesteeringutest tütarettevõttesse	-3 919	-19 286
Kasum finantsinvesteeringutest sidusettevõttesse	-177 792	-230 276
Kasum(kahjum) muudest finantsinvesteeringutest	-761	-1 686
Kahjum finantsnõude loovutamistest	33 544	427 437
Intressitulu	-212 172	-225 144
Intressikulu	70 566	62 468
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	192 041	-10 203
Varude muutus	-185 094	22 918
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	13 061	38 790
Makstud intressid	-61 694	-47 893
Kokku rahavood äritegevusest	-271 499	-248 541
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-7 383	-3 958
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	3 138
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-53 383	-5 791
Kinnisvarainvesteeringute parendus	0	-1 109
Kinnisvarainvesteeringute müük	3 703	0
Tütarettevõtete soetus	0	-14
Investeeringu suurendamine tütarettevõtetes	-3	0
Sidusettevõtete müük	0	350 000
Antud laenud	-900 264	-1 088 642
Antud laenude tagasimaksed	918 859	929 757
Laekunud intressid	197 659	130 815
Laekunud dividendid	177 792	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	336 980	314 196

Emettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne
(eurodes)

	2011	2010
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 158 170	1 073 861
Laenude tagasimaksud	-1 232 363	-918 020
Makstud dividendid	-159 521	-32 713
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-233 714	123 128
Rahavood kokku	-168 233	188 783
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	247 637	58 854
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-168 233	188 783
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	79 404	247 637

Emettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

	Aktsia- kapital	Ülekurs Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Kokku
31.12.2009	135 812	1 812 822	63 912	5 377 445	7 389 991
Tütarettevõtete ühendamine				154 500	154 500
Aruandeaasta kahjum				-305 781	-305 781
31.12.2010	135 812	1 812 822	63 912	5 226 164	7 238 710
Dividendid				-89 514	-89 514
Aktsiakapitali suurendamine	188			-188	0
Tütarettevõtete ühendamine				351 384	351 384
Aruandeaasta kasum				15 908	15 908
31.12.2011	136 000	1 812 822	63 912	5 503 754	7 516 488

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Kokku
31.12.2009	135 812	1 812 822	63 912	5 377 445	7 389 991
Aruandeaasta kahjum				-305 781	-305 781
Tütarettevõtete ühendamine				154 500	154 500
Tütär-ja sidusettevõtete bilansiline väärtus				-2 579 537	-2 579 537
Tütär-ja sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse meetodil				11 421 976	11 421 976
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	135 812	1 812 822	63 912	14 068 603	16 081 149

	Aksia- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Kokku
31.12.2010	135 812	1 812 822	63 912	5 226 164	7 238 710
Aruandeaasta kasum				15 908	15 908
Tütarettevõtete ühendamine				351 384	351 384
Aksiakapitali suurendamine	188			-188	0
Tütär-ja sidusettevõtete bilansiline väärtus				-2 542 044	-2 542 044
Tütär-ja sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse meetodil				11 766 512	11 766 512
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	136 000	1 812 822	63 912	14 817 736	16 830 470

Lisa 1 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	3 254	1 901
Arvelduskontod	316 879	578 087
Nõudmiseni hoiused	145 500	0
Raha teel	41	0
Kokku	465 674	579 988

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

Maksuliik	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	417 235	511 952
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (vt lisa 3)	500	4 817
Muud lühiajalised nõuded (vt lisa 4)	3 008 852	2 862 580
Ettemaksed teenuste eest	1 949	12 861
Kokku	3 428 536	3 392 210

Ebatõenäoliselt laekuvateks arveteks on tunnustatud nõudeid summas 8 611 eurot

Lisa 3 Maksunõuded ja kohustused

(eurodes)

Maksunõuded

Maksuliik	31.12.2011	31.12.2010
Käibemaks	0	4 361
Üksikisiku tulumaks	18	0
Sotsiaalmaksud	125	0
Ettevõtte tulumaks	0	75
Ettemaksukonto jääk	357	381
Kokku (vt lisa 2)	500	4 817

Maksukohustused

Maksuliik	31.12.2011	31.12.2010
Käibemaks	48 447	45 406
Üksikisiku tulumaks	65 194	56 030
Sotsiaalmaksud	138 452	119 186
Kogumispension	5 375	3 530
Ettevõtte tulumaks	1 748	2 140
Kokku (vt lisa 15)	259 216	226 292

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded sidusettevõtete vastu (vt lisa 29)	941 920	916 926
Muud lühiajalised nõuded	1 774 000	1 697 575
Intressid	267 829	234 219
Muud viitlaekumised (viivised)	1 776	0
Tulevaste perioodide kulud	23 327	13 860
Kokku (vt lisa 2)	3 008 852	2 862 580

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	705 277	659 003
Lõpetamata toodang	191 389	250 139
Valmistoodang	199 813	186 339
Müügiks ostetud kaubad	537 169	366 491
Müügiotel kinnistud	458 074	272 979
Ettemaksed varude eest	7 247	0
Kokku	2 098 969	1 734 951

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sidusettevõtete aktsiad või osad (vt lisa 8)	9 123 339	8 470 599
Muud aktsiad ja väärtpaberid (vt lisa 9)	38 493	37 732
Pikaajalised nõuded (vt lisa 10)	1 307 773	1 535 678
Kokku	10 469 605	10 044 009

Lisa 7 Tütarettevõtted

(eurodes)

Äriühing	Osalus omakapitalis %		Asukoht	Tegevusvaldkond
	31.12.2011	31.12.2010		
Haapsalu Uksetehase AS	63,12	63,12	Haapsalu	Puidust avatäidete tootmine ja müük
OÜ Leo Eesti	100	100	Haapsalu	Rauakaupade jaemüük
OÜ Kiva	100	100	Haapsalu	Kinnisvarabüroo
OÜ Müürivara	100	100	Haapsalu	Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine
AS Oru Äri	75	75	Haapsalu	Mootorsõidukite osade ja lisaseadmete müük
OÜ Tormit	0	100	Haapsalu	Ehitusalased konsultatsioonid
OÜ Tagalaht	0	100	Haapsalu	Muu laenu andmine
OÜ Uuemõisa Ärikeskus	75	75	Haapsalu	Büroo- ja tootmishoonete haldamine ja rent
<u>OÜ Uuemõisa Ärikeskus tütarettevõtte:</u>				
OÜ Uuemõisa Autokeskus	100	100	Haapsalu	Sõidukite müük ja remont

Äriühing	Investeeriija osalus omakapitalis (eurodes)		Osaluste bilansilised väärtused emaettevõtte konsolideerimata aruandes (eurodes)	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
Haapsalu Uksetehase AS	2 038 176	1 921 335	2 169 550	2 169 550
OÜ Leo Eesti	8 499	44 375	12 787	12 787
OÜ Kiva	77 995	83 999	126 611	120 610
OÜ Müürivara	6 218	6 177	28 121	28 121
AS Oru Äri	504 876	401 035	47 934	47 934
OÜ Tormit	0	2 566	0	18 898
OÜ Tagalaht	0	369 982	0	18 598
OÜ Uuemõisa Ärikeskus	96 923	121 909	1 920	1 918
	2 732 687	2 951 378	2 380 923	2 418 416

Vastavalt ühinemislepingule toimus tütarettevõtte OÜ Tagalaht ühendamise emaettevõttega, ühinemise bilansipäev 01.11.2011.a.

2011.a. novembris müüdi tütarettevõtte OÜ Tormit osa .

Lisa 8 Sidusettevõtted

(eurodes)

Äriühing	Osalus omakapitalis %		Asukoht	Tegevusvaldkond
	31.12.2011	31.12.2010		
AS EKE Invest	20	20	Tallinn	Kinnisvara ja finantsinvesteeringud
OÜ Pool ja Pool	50	50	Haapsalu	Muu laenuandmine

Muutused investeeringutes sidusettevõttesse:

Äriühing	Investeering 31.12.2010	Kasum/ kahjum	Dividendid	Investeering 31.12.2011	Osalus omakapitalis
AS EKE Invest	8 468 138	830 462	-177 792	9 120 808	9 120 808
OÜ Pool ja Pool	2 461	70	0	2 531	2 531
	8 470 599	830 532	-177 792	9 123 339	9 123 339

Lisa 9 Muud aktsiad ja väärtpaberid

(eurodes)

	EGI aktsiate ostuõigus	Rocca al Mare Suurhall	AS Sana- toorium Tervis	AS Värska Sana- toorium	Kokku
Kogus 31.12.2010	(31 200 USD)	6	111	25	
Kogus 31.12.2011	(31 200 USD)	6	111	25	
Investeering 31.12.2010	23 352	14 380	0	0	37 732
Valuutakursi muutus	761	0	0	0	761
Investeering 31.12.2011	24 113	14 380	0	0	38 493

Investeeringu väärtuse muutus valuutakursi muutusest, kasum 761 eurot.

Lisa 10 Pikaajalised nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Intressi- määr	Tähtaeg
<i>Sidusettevõtted</i>				
	134 589	128 578	6	2014
Kokku sidusettevõtted (vt lisa 29)	134 589	128 578		
<i>Muud pikaajalised nõuded</i>				
Laenud äriühingutele	0	1 132 239	1-10	2012
	979 616	0	1	2013
	60 470	28 276	3	2014
Laenud eraisikutele	0	81 308	3-12	2012
	36 458	31 008	7-20	2013
	28 355	25 565	5-16	2015
	18 900	0	2,7	2016
	19 722	22 517	6	2018
	29 663	29 663	1	2020
	0	56 524	2,8	2029
Kokku muud pikaajalised nõuded	1 173 184	1 407 100		
Kokku pikaajalised nõuded (vt lisa 6)	1 307 773	1 535 678		

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

	Maa	Ehitised ja rajatised	Lõpetamata ehitused	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	389 628	2 711 867	0	3 101 495
Soetused ja parendused	50 318	6 704	0	57 022
Müük ja mahakandmine	-1 105	-9 767	0	-10 872
Soetusmaksumus 31.12.2011	438 841	2 708 804	0	3 147 645
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0	-365 245	0	-365 245
Amortisatsioonikulu aruandeaastal	0	-66 828	0	-66 828
Müüdü kinnisvarainvesteeringud	0	4 583	0	4 583
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	0	-427 490	0	-427 490
Jääkmaksumus 31.12.2010	389 628	2 346 622	0	2 736 250
Jääkmaksumus 31.12.2011	438 841	2 281 314	0	2 720 155

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2011.aastal renditulu 106 693 eurot (2010.a 103 852 eurot).

(vt lisa 24 Müügitulu ja lisa 20 Kasutusrent)

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa moodustas 2011.aastal 19 563 eurot (2010.a. 28 261 eurot).

(vt lisa 27 Mitmesugused tegevuskulud)

Müüdü kinnisvarainvesteeringud müügihinnas 3 703 eurot, kahjumiga 2 587 eurot.

(vt lisa 25 Muud äritulud ja kulud)

Kontsern on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2011.aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekte bilansilises väärtuses 2 480 498 eurot (2010.a. 2 567 090 eurot).

(Täiendav teave tagatiste kohta vt lisa 21 Tingimuslikud kohustused)

Lisa 12 Materiaalne põhivara
(eurodes)

	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitused ja ettemaksud	Kokku
Soetusmaksumus						
31.12.2010	263 683	3 063 784	5 395 037	302 554	20 915	9 045 973
Soetamine	0	2 156	51 599	12 944	-1 804	64 895
Müük ja maha-kandmine	0	0	-131 881	-24 453	-0	-156 334
Soetusmaksumus						
31.12.2011	263 683	3 065 940	5 314 755	291 045	19 111	8 954 534
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0	-864 730	-4 329 142	-271 916	0	-5 465 788
Aruandeaastal arvestatud kulum	0	-96 427	-426 780	-16 686	0	-539 893
Müüdnud ja mahakantud põhivara kulum	0	0	122 834	23 732	0	146 566
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	0	-961 157	-4 633 088	-264 870	0	-5 859 115
Jääkmaksumus						
31.12.2010	263 683	2 199 054	1 065 895	30 638	20 915	3 580 185
Jääkmaksumus						
31.12.2011	263 683	2 104 783	681 667	26 175	19 111	3 095 419

Laenukohustuste tagatiseks panditud varade bilansiline jääkmaksumus on 2 978 356 eurot (2010.a. 3 456 168 eurot).

(vt täiendav teave tagatavate kohustuste ja tagatiste kohta lisa 21 Tingimuslikud kohustused)

Müüdnud põhivara müügihinnaga 29 745 eurot, kasum 20 638 eurot.

(vt lisa 25 Muud äritulud ja -kulud)

Põhivara maha kantud summas 37 047 eurot mille jääkväärtus on 0.

Lisa 13 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kaubamärgid	Arvutitarkvara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	934	117 416	118 350
Soetamine	575	1 455	0
Müüdid	-974	0	-974
Soetusmaksumus 31.12.2011	575	118 871	119 446
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-934	-82 741	-82 675
Aruandeaasta kulum	-29	-18 560	-18 589
Müüdid	-974	0	-974
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	-29	-100 301	100 330
Jääkmaksumus 31.12.2010	0	2 779	35 675
Jääkmaksumus 31.12.2011	546	18 570	19 116

Lisa 14 Lühiajalised laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	1 280 157	1 287 625
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (vt lisa 18)	466 389	720 099
Kokku	1 746 546	2 007 724

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	576 544	593 611
Võlad töövõtjatele	192 987	190 949
Maksuvõlad (vt lisa 3)	259 216	226 292
Muud võlad (vt lisa 16)	49 452	124 565
Saadud ettemaksed (vt lisa 17)	133 507	178 274
Kokku	1 211 706	1 313 691

Lisa 16 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Dividendivõlad	18 271	88 278
Intressivõlad	30 954	24 655
Muud võlad	227	11 632
Kokku	49 452	124 565

Lisa 17 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	91 368	136 727
Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud	42 139	41 545
Kokku	133 507	178 274

Lisa 18 Pikaajalised laenukohustused

(eurodes)

31.12.2011	Kohustuse jääk	sealhulgas	
		Tähtajaga kuni 1 aasta	Tähtajaga üle 1 aasta
Pangalaenud	1 285 619	318 809	966 810
Kapitalirendi kohustused	71 803	30 622	41 181
Äriühingud	226 247	116 958	109 289
Kokku	1 583 669	466 389	1 117 280

(vt lisa 14)

	Alusvaluuta	Tagastamistähtaeg	Intressimäär
Pangalaenud	EUR	2013	3,12-3,17 %
	EUR	2014	3,95%
	EUR	2017	6 kuu EURIBOR + 1,5%
Äriühingud	EUR	2013	2%

31.12.2010	Kohustuse jääk	sealhulgas	
		Tähtajaga kuni 1 aasta	Tähtajaga üle 1 aasta
Pangalaenud	1 775 028	538 915	1 236 113
Kapitalirendi kohustused	136 028	64 225	71 803
Äriühingud	212 827	116 959	95 868
Kokku	2 123 883	720 099	1 403 784

	Alusvaluuta	Tagastamistähtaeg	Intressimäär
Pangalaenud	EUR	2013 - 2017	6 kuu EURIBOR + 0,7-1,3%
	EEK	2012	pangabaas + 1,7%
	EEK	2013	6 kuu EURIBOR + 1,5%
Äriühingud	EEK	2012	4%

Kapitalirendi intressimäärad vt lisa19 Kapitalirent

Lisa 19 Kapitalirendi kohustused

(eurodes)

<i>Alusvaluuta EUR</i>	Kohustuse jääk	sealhulgas		
		Tähtajaga kuni 12 kuud	Tähtajaga 1-5 aastat	
Masinad ja seadmed	31.12.2011	71 803	30 622	41 181
	31.12.2010	136 028	64 225	71 803
<i>vt lisa 18 Pikaajalised laenukohustused</i>			31.12.2011	31.12.2010
Aruandeperioodi põhiosa maksed			64 225	96 045
Intressimäär			5,51%	5,51%
Lõpptähtaeg			2013	2012-2013
Renditud varade bilansiline jääkmaksumus			162 350	224 293

Lisa 20 Kasutusrent

(eurodes)

Kontsern kui rentnik

Kasutusrendikulu	31.12.2011	31.12.2010
Büroo-, äriruumid ja tootmishooned	91 368	72 045
Hoonestusõigus	2 556	1 278
Laoruumid ja platsid	20 352	16 429
Transportvahendid	49 881	36 304
Muu vara	1 000	409
Kokku	107 321	126 465
<i>vt lisa 27 Mitmesugused tegevuskulud</i>		
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	99 760	150 719
1-5 aasta jooksul	268 992	425 427
<i>Kontsern kui rendileandja</i>		
Kasutusrenditulu	31.12.2011	31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringud	106 693	103 852
Transportvahendid	2 094	3 385
Muu vara	721	2 029
Kokku	109 508	109 266
<i>vt lisa 24 Müügitulu</i>		
Rendil või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus	31.12.2011	31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringud	2 539 545	1 579 658
Transportvahendid	11 111	0

Lisa 21 Tingimuslikud kohustused

Antud tagatised ja käendused

Võetud ja tulevikus tekkivate võlakohustuste tagatised bilansipäeva seisuga:

hüpoteegid kinnistutele summas	3 988 408 eurot
käenduslepinguid summas	258 932 eurot
kommertspandilepinguid summas	1 107 309 eurot

SEB Pank AS võlakohustuste tagamiseks on panditud sidusettevõtte AS EKE Invest ja tütarettevõtte Haapsalu Uksetehase AS aktsiaid.

Tagatavate kohustuste jääk seisuga 31.12.2011 on 1 357 422 eurot. (vt. lisa 18 Pikaajalised laenukohustused)

Grupiettevõttel OÜ Uuemõisa Autokeskus on lepingulised sõidukite tagasiostukohustused liisinguettevõtetele 2012.aastal summas 87 432 eurot ja järgmistel perioodidel 160 672 eurot, kuid juhatuse hinnangul nimetatud kohustuste realiseerumise tõenäosus on alla 50 %.

Grupiettevõttel OÜ Autokeskus on seisuga 31.12.2011.a. salongis vastutaval hoiul uusi sõiduaautosid maaletoojatelt summas 169 025 eurot.

Ettevõtte tulumaks

AS Uuemõisa Invest konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2011.a. on 14 817 736 eurot. Dividendide väljamaksmisega 2012. aastal kaasneb tulumaksukulu 21/79 dividendina väljamakstavalt summalt. Maksimaalne summa, mida oleks võimalik dividendidena välja maksta on 11 706 011 eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasneks kohustus maksta tulumaksu 3 111 725 eurot.

Lisa 22 Sihtfinantseerimine

Netomeetod	2011 Saadud	2010 Saadud
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks		
EAS	21 861	28 153
NB Mobility Grant	137	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	21 998	28 153

Eksporditurunduse toetuse raames on kontserni ettevõtte saanud 2011.a. aastal EAS-lt toetust toodete testimiseks ja vajalike sertifikaatide omandamiseks Skandinaavia turgudel.

Lisa 23 Aktsiakapital

Seoses aktsiakapitali eurodesse ümberarvestamisega suurendati aktsia nimiväärtus 6,40 euron. Aktsiakapitali suurendati 188 eurot fondiemissiooni teel eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	136 000	135 812
Aktsiate arv (tk)	21 250	21 250
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.39

Lisa 24 Müügitulu

(eurodes)

Tegevusalade lõikes	2011	2010
Enda kinnisvara üürileandmine (rent) (vt lisa 11, 20)	106 693	103 852
Enda kinnisvara käitus (teenused)	17 509	19 413
Raamatupidamise teenused	18 137	18 541
Mobiiltelefonide kasutusrent (vt lisa 20)	721	2 029
Muu edasimüüdud teenus	945	13 819
Transportvahendite rent (vt lisa 20)	2 094	3 385
Mootorsõidukite osade ja lisaseadmete müük	3 083 028	1 610 019
Sõiduautode ja väikebusside müük	1 004 082	349 908
Mootorsõidukite hooldus ja remont	568 638	593 632
Uste müük	5 474 522	4 142 211
Akende müük	1 040 777	801 588
Kinnisvarabüroo tegevus	56 469	34 673
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	2 074	1 688
Äri- ja juhtimisalane nõustamine	334	996
Muu müük väljaspool kauplusi, kioskeid ja turge	3 574	327
Muu teenuste müük	72 090	47 364
Ehitusjärelvalve teenused	0	7 759
Enda kinnisvara ost ja müük	0	25 565
Kokku	11 451 687	7 776 769
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2011	2010
<i>Müük Euroopa Liidu riikidele</i>		
Eesti	8 987 511	6 544 080
Soome	943 081	919 985
Rootsi	743 866	130 259
Läti	59 812	16 188
Leedu	47 974	18 960
Prantsusmaa	31 727	11 272
Hispaania	8 838	0
Suurbritannia	8 424	7 999
Muud	67	0
Poola	0	2 000
<i>Kokku Euroopa Liidu riikidele</i>	<i>10 831 300</i>	<i>7 650 743</i>
<i>Müük väljapoole Euroopa Liidu riike</i>		
Norra	597 430	115 596
Valgevene	17 998	0
Šveits	3 431	7 362
Ukraina	1 528	0
Venemaa	0	3 068
<i>Kokku müük väljapoole Euroopa Liidu riike</i>	<i>620 387</i>	<i>126 026</i>
Kokku	11 451 687	7 776 769

Lisa 25 Muud äritulud ja -kulud

(eurodes)

Muud äritulud	2011	2010
Põhivara müügist (vt lisa 12)	20 638	181
Saadud viivised ja kahjutasud, boonused	17 164	11 014
Muud äritulud	1 126	1 537
Valuutakursi muutusest	0	4 518
Kokku	38 928	17 250

Muud äriikulud	2011	2010
Põhivara müügist ja mahakandmisest	0	4 042
Kinnisvarainvesteeringute müügist (vt lisa 11)	2 587	0
Liikmemaksud	1 202	1 236
Annetused	739	3 835
Müügimaks	5 131	2 364
Vastuvõtukulud	686	937
Makstud viivised ja kahjutasud	72	85
Muud äriikulud	0	381
Nõudeõiguse mahakandmisest	0	381 207
Kokku	10 417	394 087

Lisa 26 Kaubad, tooraine, materjal ja teenused

(eurodes)

Kulu liikide lõikes	2011	2010
Tooraine ja materjal	3 513 874	2 707 635
Kaubad müügiks	3 462 825	1 710 767
Kütus, õli	62 227	50 994
Elekter, küte ja vesi	151 121	148 686
Ostutööd ja teenused	54 332	45 955
Alltöövõtutööd	33 799	144 339
Transpordikulud	126 528	86 553
Kommunaalkulud	12 064	9 421
Varude allahindlus	38 386	0
Kokku	7 455 156	4 904 350

Lisa 27 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

Kulu nimetus	2011	2010
Pangateenused	1 579	2 969
Kindlustusmaksud	13 688	13 701
Riiklikud ja kohalikud maksud	22 544	12 285
Valvekulud	4 377	3 452
Autode kasutamise seotud kulud	31 783	21 246
Transpordikulud	13 929	6 932
Kasutusrendikulud (vt lisa 20)	107 321	126 465
Reklaamikulud	49 508	21 940
Bürookulud	72 305	53 744
Väheväärtuslik põhivara	5 897	853
Audiitorteenus	2 049	1 933
Juriidilised teenused	8 822	8 820
Kinnisvara hoolduskulud (vt lisa 11)	19 563	28 261
Koolituskulud	7 004	3 745
Töökaitsekulud	1 543	49
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 754	13 644
Erisoodustused ja maksud	8 672	8 575
Lähetuskulud	43 275	16 872
Notaritasud	817	873
Müügikõlbmatu kauba mahakandmine ja ümberhindlus	0	1 108
Jäätmekäitluskulud (taaskasutustasu)	18 314	11 667
Muud ostetud teenused	155 802	192 391
Kokku	597 593	552 064

Lisa 28 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	2 048 560	1 721 733
Sotsiaalmaksud	703 054	593 885
Kokku tööjõukulud	2 751 614	2 315 618
Töötajate keskmine arv taandatuna täistöajale	178	162

Lisa 29 Tehingud ja saldod seotud osapooltega
(eurodes)

Tehingud seotud osapooltega:

	2011		2010	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Sidusettevõtted	1 020	1 917	1 016	1 917
Tegev- ja kõrgem juhtkond	0	1 984	0	1 085
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	0	14 984	0	17 305

Saldod seotud osapooltega:

Nõuded	31.12.2011	31.12.2010
Sidusettevõtted (<i>vt lisa 4, 10</i>)	1 076 509	1 045 504
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	488 297	471 985
Kohustused	31.12.2011	31.12.2010
Tegev- ja kõrgem juhtkond	257	
Juhtkonnaga seotud ettevõtted	871 113	922 948

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused:

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale soodustusi arvestatud ei ole.

	31.12.2011	31.12.2010
Arvestatud tasu	75 351	73 427

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Lisada aruandeaasta kasum 838 835 eurot eelmiste aastate jaotamata kasumile.

Jaotamata kasumi jääk aruandeperioodi alguses 31.12.2010	14 068 603
Dividendide jaotamine	-89 514
Emiteeritud aktsiakapital	-188
Aruandeaasta kasum	838 835
Jaotuskõlbliku kasumi jääk pärast aastaaruande kinnitamist seisuga 31.12.2011.a.	14 817 736

Konsolideeriva üksuse, AS Uuemõisa Invest, 2011.a. aruandeaasta müügitulu suuremate tegevusalade järgi vastavalt äriseadustiku § 4 lõike 6 alusel kehtestatud Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile.

	<u>(eurodes)</u>
EMTAK 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	195 075
EMTAK 69202 Raamatupidamine, maksualane nõustamine	18 292
EMTAK 77291 Muude tarbeesemete ja kodumasinate väljaüürimine ja kasutusrent	721

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts UUEMÕISA INVEST (registrikood: 10043527) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KOIT UUS	Juhatuse liige	19.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts UUEMÕISA INVEST üldkoosolekule

Oleme auditeerinud aktsiaselts UUEMÕISA INVEST raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 34, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt aktsiaselts UUEMÕISA INVEST finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiiu Soots

Vandeauditori number 414

BDO eesti AS

Auditoorettevõtja tegevusloa number 1

Uus-Sadama 21, 10120 Tallinn

20.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts UUEMÕISA INVEST (registrikood: 10043527) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIU SOOTS	Vandeaudiitor	20.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	195075	90.47%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	18292	8.48%	Ei
Muude tarbeesemete ja kodumasinate väljaüürimine ja kasutusrent	77291	721	0.33%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4735030
Faks	+372 4733996
E-posti aadress	kek@kek.ee